

수원고등법원 2021. 1. 20 선고 2020나14549 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 피항소인 주식회사 A

소송대리인 법무법인 푸른

담당변호사 서가임, 홍성용

피고, 항소인 1. B

2. C

소송대리인 변호사 한병의

변론 종결 2020. 12. 16.

판결 선고 2021. 1. 20.

제 1 심 판결 수원지방법원 2020. 4. 29. 선고 2017가합26044 판결

주 문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

청구취지

별지 목록 제1항 기재 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여,

가. 피고들이 주식회사 D(이하 'D')와 2017. 10. 11. 체결한 소유권이전청구권가등기양도계약을 취소하고,

나. 피고들은 D에 수원지방법원 화성등기소 2017. 10. 12. 접수 제186441호로

마친소유권이전청구권가등기 이전의 부기등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2012. 4. 27. D와 3건의 여신거래약정을 하고 합계 18억 5,000만 원을 대출하였다(이하 '이 사건 대출금채권'). D는 같은 날 이 사건 대출금채권을 피담보채권으로 하여 원고 앞으로 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 하고, 개별 부동산을 지칭하는 경우 별지 목록 순번대로 '이 사건 제○부동산'이라 한다)에 관하여 채권최고액 합계 22억 2,000만 원의 근저당권을 설정해주었다(이하 '이 사건 근저당권'). 이 사건 각 부동산은 공장 및 광업재단 저당법이 정한 공장과 그 부지로서 이 사건근저당권 설정 시 공장에 설치되어 있던 사출성형기 1식과 호이스트 1식이 위 법에 따라 저당권의 목적이 되고 그에 관하여 목록이 작성·제출되었다.

나. 이 사건 제1부동산에 관하여 D 앞으로 소유권이전청구권가등기가 되어 있었는데, D는 2017. 10. 11. 피고들과 위 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 소유권이전청구권가등기 양도계약(이하 '이 사건 양도계약')을 하고, 그다음 날 피고들 앞으로 소유권이전청구권가등기 이전의 부기등기(이하 '이 사건 부기등기')를 해주었다.

다. 이 사건 양도계약 체결일인 2017. 10. 11.을 기준으로 이 사건 대출금채권은 원금, 이자 등을 합하여 2,213,246,396원이 남아 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7, 11, 13, 21 내지 25호증의 각 기재(각가지번호 포함,

이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관하여

가. 원고의 주장

D는 채무초과상태에서 피고들과 이 사건 양도계약을 하였고, 이는 채권자인 원고에 대한 사해행위에 해당한다. 따라서 이 사건 양도계약은 취소되어야 하고, 피고들은 D에 이 사건 부기등기의 각 말소등기절차를 이행하여야 한다.

나. 판단

1) 채무자 또는 제3자 소유의 부동산에 대하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 있고, 그 부동산의 가액 및 채권최고액이 당해 채무액을 초과하여 채무 전액에 대하여 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있다면, 그 범위 내에서는 채무자의 재산처분행위는 채권자를 해하지 아니하므로 채무자가 비록 유일한 재산을 처분하는 법률행위를 하더라도 채권자에 대하여 사해행위가 성립되지 않는다. 당해 채무액이 부동산의 가액 및 채권최고액을 초과하는 경우에는 그 담보물로부터 우선변제받을 금액을 공제한 나머지 채권액에 대하여만 채권자취소권이 인정되고, 피보전채권의 존재와 범위는 채권자취소권 행사의 한 요건에 해당하므로 이 경우 채권자취소권을 행사하는 채권자로서는 담보권의 존재에도 불구하고 자신이 주장하는 피보전채권이 우선변제권 범위밖에 있다는 점을 주장·증명하여야 한다. 그리고 이때 우선변제받을 금액은 처분행위당시의 담보목적물의 시가를 기준으로 산정해야 한다(대법원 2014. 9. 4. 선고 2013다60661 판결 등 참조).

2) 이 사건 대출금채권을 담보하기 위해 이 사건 근저당권이 설정되었으므로 위에 서 본 법리에 따르면 원고가 채권자취소권을 행사하기 위해서는 이 사건 양도계약 체결 당시를 기준으로 이 사건 대출금채권이 이 사건 근저당권에 기한 우선변제권의 범위를 초과한다는 점을 증명해야 한다. 이 사건 근저당권의 채권최고액은 22억 2,000만원인 점은 앞서 본 바와 같고, 이는 이 사건 양도계약 체결 당시의 이 사건 대출금채권액 2,213,246,396원을 초과하므로 쟁점은 당시 이 사건 근저당권의 목적물 가액이 이 사건 대출금채권액을 초과하는지 여부이다.

3) 이 사건 양도계약 체결 당시 이 사건 각 부동산의 시가에 관하여 제1심 감정인E은 합계 2,163,020,250원, 당심 감정인 S은 합계 2,227,669,250원으로 평가하였다. 한편 이 사건 근저당권의 목적이 된 기계 2식 중 호이스트 1식은 이 사건 양도계약 체결시에도 공장에 설치되어 있었고 당시 위 기계의 가액이 19,350,000원인 사실은 당사자사이에 다툼이 없거나 을나 제11, 12, 13호증의 각 기재 또는 영상, 당심 감정인 S의 감정결과에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있다.

이 사건 각 부동산의 시가에 관하여 원고는 제1심 감정결과가, 피고 C은 당심 감정결과가 신빙성이 높다고 주장한다.

갑 제12호증, 을나 제14호증의 각 기재에 의하면 수원지방법원 T 부동산임의경매 사건에서 이 사건 각 부동산에 관한 시가감정 결과 2015. 6. 17.을 기준으로 합계2,334,361,250원으로 평가되었고, 이 사건 제1, 3, 4, 5부동산에 관한 공시지가는 2015년보다 2017년에 약 11%(m2당 공시지가 합계액이 2015년에는 364,000원, 2017년에는 404,700원이었다) 상승한 사실을 인정할 수 있다. 이 사건 각 부동산의 시가에 관한 감정결과를 비교해보면 다음 표 기재(단위: 원)와 같다.

목적물	2015. 6. 17. 기준 감정평가액	2017. 10. 11. 기준	
		제1심 감정평가액	당심 감정평가액
이 사건 제1부동산	1,384,943,000	1,302,817,000	1,340,147,000
이 사건 제2부동산	468,237,500	408,462,500	415,195,000
이 사건 제3부동산	413,488,000	301,036,000	317,812,000
이 사건 제4부동산		87,210,000	92,070,000
이 사건 제5부동산	67,692,750	63,494,750	62,445,250
합계	2,334,361,250	2,163,020,250	2,227,669,250

4) 공장 건물인 이 사건 제2부동산 외에 나머지 제1, 3, 4, 5부동산의 경우 이 사건 제1심과 당심 감정결과 모두 2015년 감정평가액보다 낮는데, 2017. 10. 11.을 기준으로 2년 전보다 시가가 하락하였다고 볼 자료가 없고 공시지가는 상승한 점에 비추어 2015년 감정평가액에 더 가까운 당심 감정결과가 제1심 감정결과보다 신빙성이 높다고 본다.

이 사건 양도계약 체결 당시 이 사건 근저당권 목적물의 가액은

2,247,019,250원(=2,227,669,250원 + 19,350,000원)이므로 이 사건 근저당권의 목적물 가액과 채권최고액모두 이 사건 대출금채권액인 2,213,246,396원을 초과한다.

5) 이 사건 대출금채권 전액에 대한 우선변제권이 확보되어 있었으므로 이 사건 양도계약은 원고에 대하여 사해행위가 될 수 없다. 따라서 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 모두 기각해야 한다. 그런데 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 피고들의 항소를 받아들여 제1심 판결을 취소하고 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 남성민, 판사 허양윤, 판사 정현식